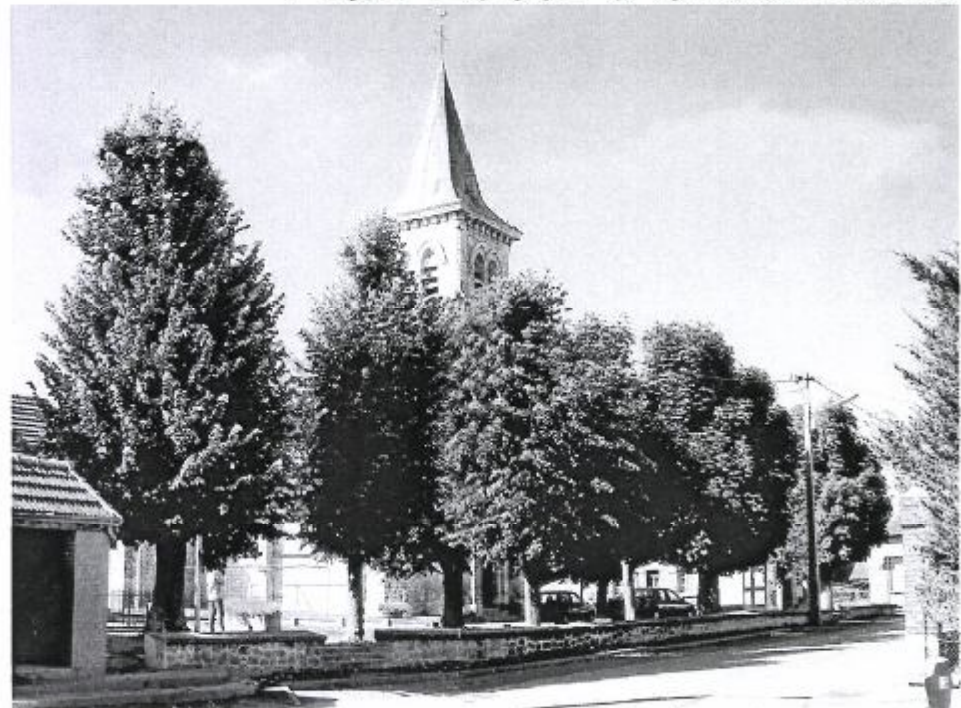


Arrêté
le - 6 JUIL. 2007
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Commune d'Orainville

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

"Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme."

Fait à Orainville.

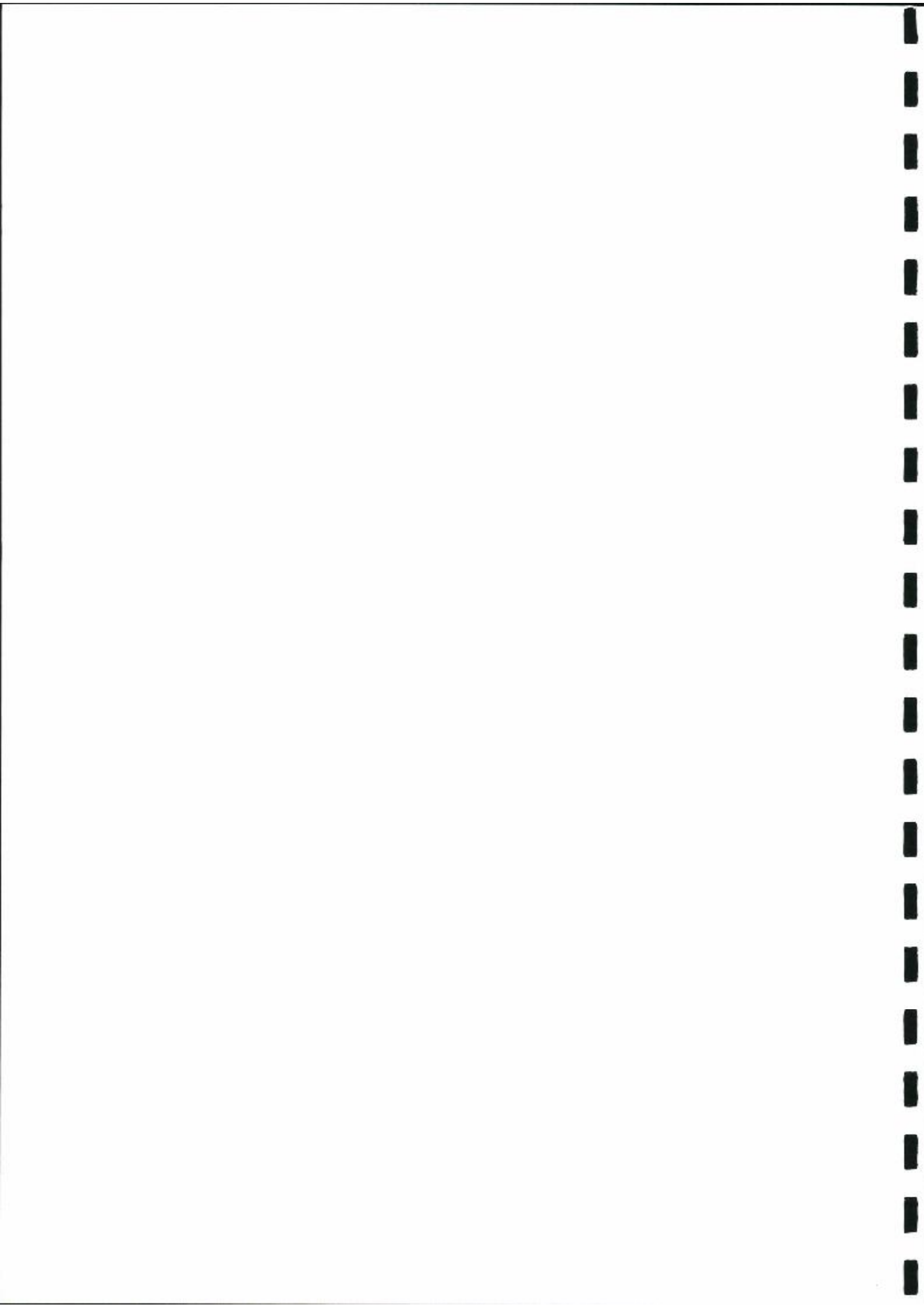
Le Maire



ARRETE LE : 06/06/2003
APPROUVE LE : 15.06.2006



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr



SOMMAIRE

<i>TITRE I :</i>	3
<i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	5
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
V. ADAPTATIONS MINEURES	7
<i>TITRE II :</i>	9
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA)</i>	9
<i>TITRE III :</i>	15
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER IAU</i>	15
<i>TITRE IV :</i>	21
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER IIAU</i>	21
<i>TITRE V :</i>	23
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A</i>	23
<i>TITRE VI :</i>	29
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N</i>	29



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Orainville.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L. 111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être

compris dans l'opération.

Article R. 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R.122-22.

Article R. 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 441-1, L. 442-1 et L. 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 441-1 et suivants, article R. 422-3 et suivants).

2. La réalisation d'**installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R. 442-1 à R. 442-13) :

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.

b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 443-1 à R. 443-16)

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R. 443-10 à la demande ou après avis du Conseil Municipal,

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 444-1 à R. 444-4).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est partagé en 4 catégories de zones

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines, dites "zones U", sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés et inconstructibles en application de l'article L. 123-1 (9°).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte une zone urbaine dénommée UA.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement = zone IAU dans le PLU.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = zone IIAU dans le PLU.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Il existe un secteur Nj correspond à des zones de jardins où seuls sont autorisés les abris de jardins d'une surface maximale de 8 m².

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA)

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones urbaines sont dites "U". Peuvent être classées en U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit, pour Orainville, d'une zone à destination principalement d'habitat qui accueille les activités économiques compatibles avec sa fonction résidentielle.

La zone comprend un secteur un secteur UAs dédié aux activités sportives et de loisirs.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble la zone

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement et toute installation classée pour la protection de l'environnement liée à une activité agricole,
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers visés aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Dans le seul secteur UAs :

- tout est interdit sauf les constructions et installations visées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UA sauf secteur UAs :

- les constructions qu'elles que soient leur destination, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3) ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UA 1,
- les lotissements,

- les installations classées soumises à déclaration sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3) ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UA 1,
- la reconstruction à l'identique après sinistre,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

Dans le seul secteur UAs

- les aires de jeux et de sports visées aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et les équipements collectifs de loisirs ouverts au public à condition de leur bonne insertion dans le paysage.

3) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixé à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de plus de 30 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir au minimum 6 mètres d'emprise.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- eaux usées industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe à proximité ou être adaptés à la nature de l'opération et du terrain d'assiette.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux électriques basse tension et de télécommunications desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés en tant que de besoin.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé, la superficie minimale des terrains est fixée à 700m².

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Aucun point d'une construction principale n'est admis au delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. Cette règle ne s'applique ni aux annexes, ni aux dépendances, ni en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul compris entre 3 et 15 mètres par rapport à l'alignement. Les annexes et dépendances peuvent s'implanter au delà

des 15 mètres. L'extension dans le prolongement de façade sur rue est admise pour les constructions existantes ne respectant cette règle.

Les dispositions de l'article UA 6 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de trois mètres. L'extension dans le prolongement de façade est admise pour les constructions existantes ne respectant cette règle.

Les dispositions de l'article UA 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Implantation libre.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, l'extension à hauteur égale est autorisée.

La hauteur des équipements collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée. Toutefois, les ouvrages de grande hauteur ne sont admis que sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions énumérées ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales.

- 1) est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- 2) les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel. Une adaptation à cette règle est admise pour un raccordement au réseau collectif d'assainissement.

11.2 Aspects des façades.

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2) les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ne peuvent être admises. Les couleurs soutenues sont cependant autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.
- 3) le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

11.3 Ouvertures.

- 1) les ouvertures des façades principales donnant sur la rue, à l'exception des garages et des vitrines, doivent être plus hautes que larges.
- 2) les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

11.4 Toitures.

- 1) les toitures des constructions principales doivent présenter au moins deux versants. Les pans coupés sont admis. Un seul pan est admis pour les annexes et dépendances.
- 2) les toitures des constructions principales doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.
- 3) les "chiens-assis", houteaux et fenêtres triangulaires ne sont pas admis.
- 4) les châssis de toits installés côté rue ne dépasseront pas 78cm × 98 cm. Ils seront encastrés dans la couverture et non posés en saillie. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs.
- 5) les antennes paraboliques seront installées de préférence, côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faitages. Leur nombre sera limité à 1 par habitation.

11.5 Clôtures sur rue.

- 1) la hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètres.
- 2) la hauteur maximale des éléments maçonnés sur rue est limitée à un mur-bahut de 0,80 mètres.

La clôture sera réalisée avec les éléments suivants :

- Grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie vive.
- Moellons (pierre calcaire locale) avec joints affleurants réalisés obligatoirement en mortier de chaux naturelle ton pierre.
- Clôtures de bois peint.

- Mur bahut en enduit lissé (sans poteaux saillants) surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie.

Les clôtures en matériaux industriels, d'imitation, fausse pierre, en plaque de béton ou PVC sont interdites.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

1) rappel

Au titre de l'article L.421-3 du code l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2) pour les seules constructions à usage d'habitation

- logement collectif - 1 place de stationnement par logement nouveau.
- logement individuel - 2 places de stationnement par logement nouveau.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé .

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER IAU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone IAU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Cette zone, destinée à l'extension de l'urbanisation sous forme organisée, a principalement vocation d'habitat. Elle peut accueillir des constructions à usage d'activités compatibles avec sa fonction résidentielle.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document 'Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE IAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- les constructions à usage agricole, d'entrepôt commercial et d'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers visés aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2) ci-après

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, d'hotellerie-restauration, les commerces, les bureaux et les services et les équipements collectifs sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3),
- les constructions à usage d'artisanat sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3),
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve des conditions fixées au paragraphe 3),
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes

- Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement » qui complète le PADD.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens et que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant,
- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE I AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixé à 3,50 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasses sont interdites.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum 10 mètres d'emprise. De plus, les voies nouvelles à créer présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- une chaussée carrossable,
- deux trottoirs d'une emprise de 1,50 mètres au moins chacun,
- un éclairage public adapté.

Des sentes piétonnes, d'une largeur minimale de 3 mètres (Cf. ER n°10), devront être aménagées pour rejoindre le chemin de promenade présenté dans le rapport de présentation et les orientations d'aménagement annexés au présent dossier.

ARTICLE I AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe à proximité ou être adaptés à la nature de l'opération et du terrain d'assiette.

4.3 Autres réseaux

Les réseaux électriques basse tension et de télécommunications desservant les ensembles de construction et les lotissements doivent être enterrés en tant que de besoin.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE IAU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Tant que l'assainissement collectif n'est pas réalisé, la superficie minimale des terrains est fixée à 700m².

ARTICLE IAU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article IAU 6 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour les voies privées, la limite d'emprise se substitue à l'alignement.

Aucun point d'une construction principale n'est admise au delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. Cette règle ne s'applique ni aux annexes, ni aux dépendances.

Les façades sur rue des constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul compris entre 3 et 15 mètres par rapport à l'alignement. Les annexes et dépendances peuvent s'implanter au delà des 15 mètres.

ARTICLE IAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article IAU 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de trois mètres.

ARTICLE IAU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE IAU 9 : EMPRISE AU SOL

Afin de se conformer aux prescriptions réglementant le traitement des eaux pluviales issues de l'article IAU 4, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 25%. Ce coefficient ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE IAU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit.

Cette hauteur ne doit pas dépasser 9 mètres.

La hauteur des équipements collectifs et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée. Toutefois, les ouvrages de grande hauteur ne sont admis que sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

ARTICLE IAU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions énumérées ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1. Règles générales.

- 1) est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- 2) les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel. Une adaptation à cette règle est admise pour un raccordement au réseau collectif d'assainissement.

11.2. Aspects des façades...

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2) les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ne peuvent être admises. Les couleurs soutenues sont cependant autorisées pour les rez-de-chaussée à usage commercial.
- 3) le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

11.3. Ouvertures...

- 1) les ouvertures des façades principales donnant sur la rue, à l'exception des garages et des vitrines, doivent être plus hautes que larges.
- 2) les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites.

11.4. Toitures.

- 1) les toitures des constructions principales doivent présenter au moins deux versants. Les pans coupés sont admis. Un seul pan est admis pour les annexes et dépendances.
- 2) les toitures des constructions principales doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.
- 3) les "chiens-assis", houteaux et fenêtres triangulaires ne sont pas admis.
- 4) les châssis de toits installés côté rue ne dépasseront pas 78cm × 98 cm. Ils seront encastrés dans la couverture et non posés en saillie. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs.
- 5) les antennes paraboliques seront installées de préférence, côté jardin ou côté cour, non visibles depuis l'espace public ou derrière une cheminée. En cas de fixation sur les murs d'habitation, elles ne pourront excéder la hauteur des faîtages. Leur nombre sera limité à 1 par habitation.

11.5. Clôtures sur rue.

- 1) la hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètres.
- 2) la hauteur maximale des éléments maçonnés sur rue est limitée à un mur-bahut de 0,80 mètres.

La clôture sera réalisée avec les éléments suivants :

- Grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie vive.
- Moellons (pierre calcaire locale) avec joints affleurants réalisés obligatoirement en mortier de chaux naturelle ton pierre.
- Clôtures de bois peint.
- Mur bahut en enduit lissé (sans poteaux saillants) surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie.

Les clôtures en matériaux industriels, d'imitation, fausse pierre, en plaque de béton ou PVC sont interdites.

ARTICLE IAU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

1) rappel

Au titre de l'article L.421-3 du code l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2) pour les seules constructions à usage d'habitation

- logement collectif - 1 place de stationnement par logement nouveau
- logement individuel - 2 places de stationnement par logement nouveau

ARTICLE IAU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 3 000 m², 10 % au moins de cette surface doit être aménagé en espace collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et éventuellement incorporé à celui-ci.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

ARTICLE IAU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classées zone IIAU les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation quand les réseaux (voirie, eau, électricité) sont nettement insuffisants voire inexistant à la périphérie immédiate de ces zones qui n'ont donc pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

A Orainville, ces terrains sont situés dans les secteurs "La Croyère", "La Croix Chamailot" et "Le Jardinnet".

Ces terrains sont à protéger avec vigueur. Ils gardent leur vocation agricole jusqu'à la Modification ou Révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE IIAU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II AU 2.

ARTICLE IIAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics à condition de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLES IIAU 3 à II AU 5

Ne sont pas réglementés.

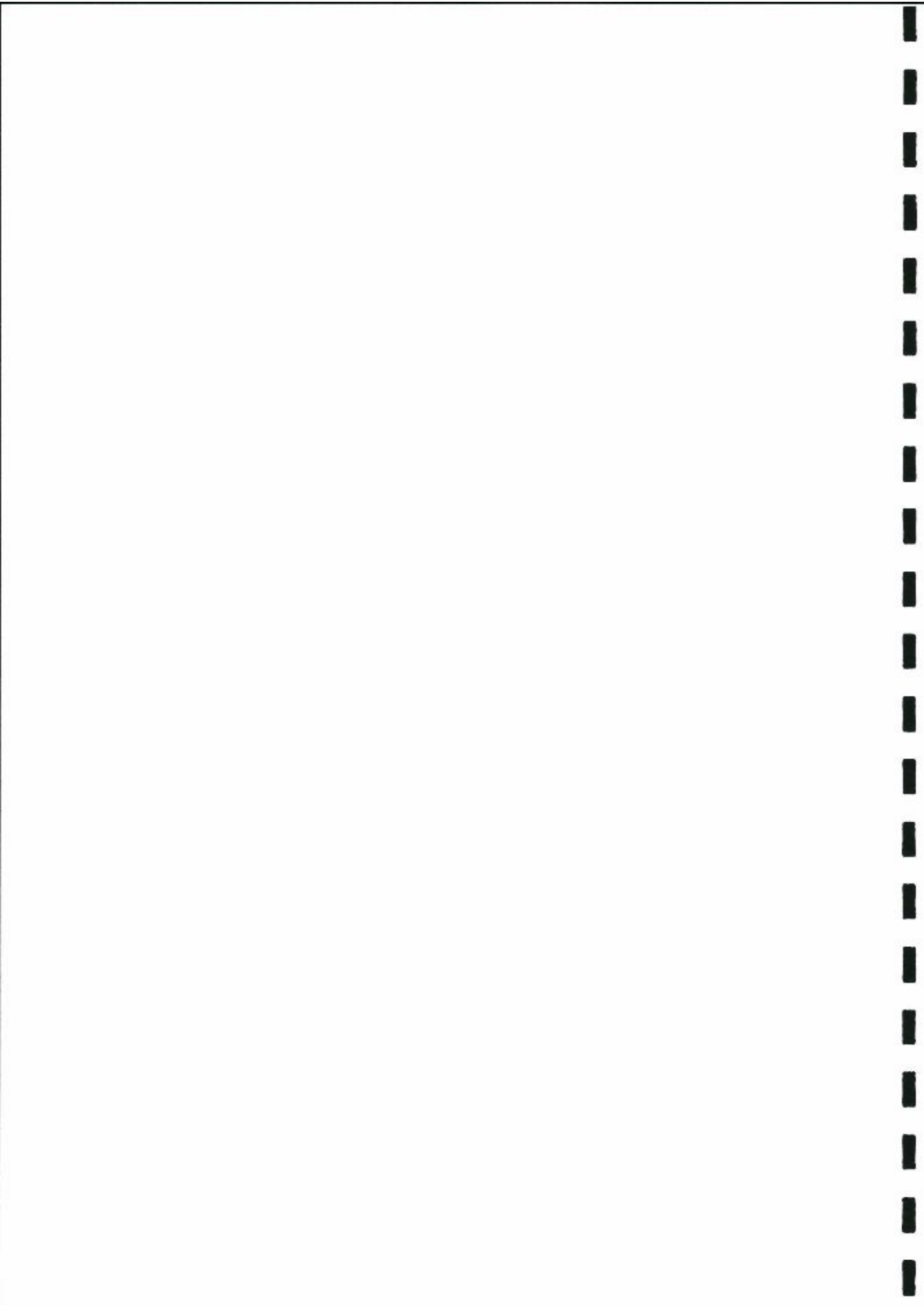
ARTICLES IIAU 6 à IIAU 8

Règlement National d'Urbanisme.

Cette implantation n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE IIAU 9 à IIAU 14

Ne sont pas réglementés.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en A.

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2,
- les carrières.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions liées à l'activité agricole sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2),
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances liées et rendues nécessaires par l'exploitation agricole,
- les installations classées agricoles sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2),
- les constructions destinées aux équipements de loisirs collectifs ouverts au public (culturel, sportif ou de tourisme),
- les aires de jeux et de sports ouverts au public visées aux articles R 442-2 du Code de l'urbanisme et suivants,
- les ouvrages et constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics,
- les éoliennes sous condition d'être éloignées de plus de 500 mètres des zones U et AU.

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- d'observer un éloignement minimum de 200 mètres des zones U et AU.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 5 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

- eau potable : toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par le réseau collectif. Le branchement est à la charge du constructeur.
Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 Assainissement

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- eaux usées industrielles : dans la mesure où l'évacuation des eaux industrielles n'est pas compatible avec la nature du réseau public d'assainissement, tout rejet de celles-ci est subordonné à un pré-traitement et doit être conforme aux normes en vigueur.

- eaux pluviales : l'ensemble des eaux précipitées doit être traité sur la parcelle même. Seules les eaux de voirie et celles issues d'ouvrages et de constructions publiques peuvent être recueillies dans le réseau collecteur ou les fossés aménagés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article A 6 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux voies. Ce retrait est mesuré à partir de l'axe des voies et doit se situer au moins à :

- 25 mètres par rapport à l'axe des voies communales existantes,
- 50 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et nationales.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de l'article A 7 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent observer, par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées, un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les dispositions de l'article A 8 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions en vis à vis ne comportant pas d'ouverture.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article A 10 ne s'appliquent ni aux équipements collectifs ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, les ouvrages de grande hauteur ne sont admis que sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture.

Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels pour les bâtiments à usage agricole sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions énumérées ci-après ne s'appliquent ni aux équipements collectifs, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 Règles générales.

- 1) est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- 2) les terrassements importants et talutages excessifs sont interdits. La dalle de rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 0,80 mètre du terrain naturel. Une adaptation à cette règle est admise pour un raccordement au réseau collectif d'assainissement.

11.2 Aspects des façades.

- 1) Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- 2) les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ne peuvent être admises.
- 3) le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

11.3 Dispositions applicables aux seules constructions à usage d'habitation.

- 1) les toitures des constructions principales doivent présenter au moins deux versants. Les pans coupés sont admis. Un seul pan est admis pour les annexes et dépendances.
- 2) les toitures des constructions principales doivent présenter un pendage compris entre 35° et 45° Cette règle ne s'applique pas aux annexes et dépendances.
- 3) les lucarnes plus larges que hautes ("chiens-assis") ne sont pas admises.
- 4) la hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres.
- 5) la hauteur maximale des éléments maçonnés sur rue est limitée à un mur-bahut de 0,80 mètre.

11.3 Dispositions applicables aux constructions agricoles.

- 1) les toitures-terrasses ne sont pas admises.
- 2) les bardages doivent être teintés dans la masse. Les tôles en couleur aluminium ou d'aspect galvanisée ne peuvent être autorisées.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques.

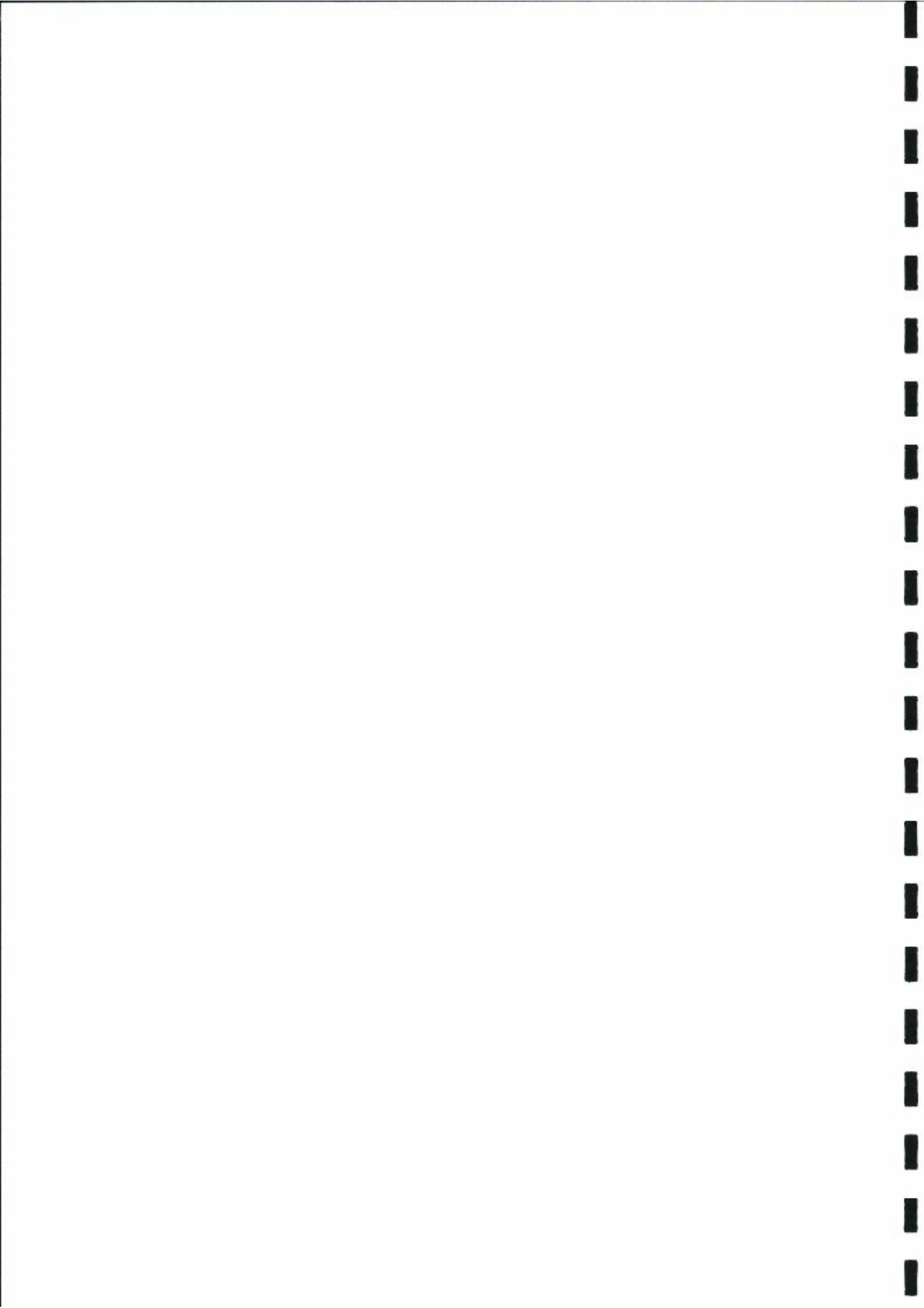
ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans végétaux composés d'arbres et d'arbustes d'essences locales (pin, chêne, charme, arbres fruitiers...) seront aménagés autour des constructions.

Les aires de dépôts et de stockage permanents doivent être masquées par des essences végétales locales.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

A Orainville, la zone N correspond à la zone de protection des milieux humides et inondables de la vallée de la Suipe.

La zone N comprend un secteur Nj qui identifie les jardins où les abris de jardins d'une surface de 8 m² sont autorisés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel

- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le seul secteur Nj :

Les abris de jardins à condition d'être limités à une surface maximale de 8m² par unité foncière.

ARTICLE N 3 à N 5 :

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 6 à N 8

Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

Les ouvrages de grande hauteur ne sont admis que sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions des articles L-130-1 et suivant du Code de L'Urbanisme stipulant notamment que :

- les défrichement sont interdits,
- les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.